



Аргументи против въвеждането на жилищно –
спестовните каси в България

Автор: Светла Костадинова

Няма съмнения относно популярността на системата на ЖСК в Германия и Австрия – повечето граждани откриват жилищно-спестовна сметка веднага след като текущата се приключи. Причините за това са по-високият лихвен процент по спестяванията от пазарния и по-ниският процент по отпуснатия заем. Участието на гражданите в системата на ЖСК става част от съзнателният им живот – първоначалното участие е за финансиране на покупката на първото жилище, после за по-голяма къща, следва покупката на вила, финансират се и подобренията и ремонтите, и дори се стига до финансиране на покупката на дом на деца или внуци.

Постепенно обаче германското правителство намалява субсидията и дори се говори за окончателното и премахване (в последната година се водят ожесточени дискусии за цялостното премахване на държавната субсидия в Германия). Основната причина за това е, че, поради ниската държавна субсидия и ниския размер на спестените средства, се натрупва много по-малка сума като получен заем, отколкото са пазарните цени на имотите в страната (към 1990 г. само 10% от жилищните кредити в Германия са предоставени от ЖСК). В действителност почти всяка покупка на жилище включва заем от ЖСК, но в комбинация с много по-голям по размер банков кредит, който да допълни сумата за покупката. Причината е, че заемът от ЖСК е субсидиран от държавата и всеки, който може да го използва не пропуска възможността.

След прехода към пазарна икономика едни от най-активните бизнес организации в бившите комунистически страни са ЖСК, защото съществува опасност от висока инфлация и нестабилност на финансовите системи и те виждат себе си като механизъм за предотвратяване на бъдещи кризи. **Т.е. когато парите не са стабилни този механизъм се използва за създаването на т.н непарична стабилност в икономиката.**

Аргументи против приемането на закона

1. *Годишната субсидия от държавния бюджет е извън контрола на правителството.* Няма начин за нейното намаляване в случай на криза например, тъй като е въведена чрез закон и представлява законен ангажимент по всички сключени договори с членовете на ЖСК.
2. *Системата на ЖСК няма ефект (или минимален) за първите години на натрупване.* Решението на жилищните проблеми на целевите групи (ако такова принципно е възможно по този начин) се отлага за времето на първоначалното натрупване (5 г. е залегнало в този вариант на проектозакона).
3. Така както е написан законът, *параметрите на програмата не могат да бъдат променени без да се измени самият закон.* Знаем, че за това е нужна политическа воля и време. В краен случай съществува вариант да се предвиди в закона възможност правителството да има право да променя отделни параметри, но по принцип ИПИ е изцяло против дискрецията на изпълнителната власт.
4. *Ако размерът на държавната субсидия е малък, системата на ЖСК ще бъде нестабилна,* защото спестовните вноски ще бъдат по-малки по размер в сравнение със задълженията на касата по отношение на заемите. Идеята на

ЖСК е непрекъснат приток на нови членове, за да може да се осъществят поетите ангажименти към по-старите членове.

5. *Значителна част от личните спестявания на хората се отклоняват от “нормалния” финансов пазар.*

6. *Голяма част от жилищното финансиране се отклонява от “обикновения” ипотечен пазар.*

7. *Не малка част от средствата, които постъпват от спестителите се използват за маркетингови цели, администриране на системата и, разбира се, за печалбата на ЖСК. Това по същество представлява индиректно и “скъпо” ползване на държавна субсидия за предоставянето и на обикновените хора.*

8. *Введе ли се един път системата е много трудно тя да бъде прекратена или променена (независимо от промяна в приоритетите на правителството или макроикономическата обстановка), защото урежда договорни отношения за дълъг период от време.*

9. *Задължението на бюджета нараства с увеличаване на клиентите на ЖСК. През 1996 г. в Чехия размерът на финансиране от бюджета е 0.5% от консолидирания бюджет. През 1999 г. той се увеличава до 1.4%, което е значителна сума.*

10. *Периодът на изплащане на заема е идентичен на периода на спестяване. Това е много по-малък период от този, при който банките отпускат кредити. Ако при ЖСК той ще бъде например 4 години за 10 000 лв., то при банките периодът на изплащане може да бъде до 10 години.*

11. *В закона не е указано дали държавната субсидия ще бъде ограничена за ползване от един член от семейство. Съществува реална опасност няколко члена от едно семейство (двама родители и две деца, например) да спестят значителна сума пари по отделни сметки (дори при ограничение за максимална възможната сума на държавната субсидия) и да се възползват от ниския лихвен процент по заема. Това ще са предимно хора с високи доходи, които определено не са целевата група на закона и които при равни други условия така или иначе биха могли да получат жилищен кредит от банка.*

Причини “за” приемането на закона за въвеждане на ЖСК в България от заинтересованите групи

Обществото

Идеята за ЖСК звучи като разумна и смислена идея. Гражданите получават “награда” за спестовността си, но това се случва чак след определен период от време (поне 2 години според проекта). Наградата е под формата на държавна субсидия, която според сегашния вариант на закона е 25% от годишния влог (но не повече от 1 000 лв.). При минимален спестовен период от 2 години нетната лихва на спестителите ще бъде по закон 5%. За сравнение, в момента спредът по лихвите на банковите кредити и приетите депозити е около 5,73%. От данните се вижда, че гражданите имат достатъчно стимули за спестяване и участие в системата на ЖСК.

Под въпрос стои обаче дали е възможна реално такава ситуация. За да работи системата, периодът на изплащане на получения кредит трябва да е идентичен на този на спестяване и размерът на кредита трябва да е същият като спестената сума. Това означава, че спестената сума и полученият заем ще са много малки в сравнение с цените на недвижимите имоти в момента (не отчитаме очакванията на пазара за продължаващо покачване на цените).

Така хората си мислят, че това е изгодна сделка до момента, в който не осъзнаят, че това са пари на всички данъкоплатци и че всъщност това са техните пари.

Политически партии

Както е записано в мотивите на проекта: “Раждаемостта катастрофално намалява. Това налага наред с другите мерки, които трябва да предприеме държавата, да се подпомогнат младите семейства при градежа на своя дом. “. Има и други социални мотиви (“*проблем са старите жилищно-спестовни влогове [...] и въпреки многократните изменения не се разреши проблема на хората*”, “*Според Конституцията Република България е социална държава. Това означава, че държавата, в това число и законодателната власт трябва да помогнат на своите граждани за разрешаване на техните жилищни проблеми.*”), които са привлекателни за политическите партии, като се има предвид, че по-голямата част от населението в страната е с ниски доходи и поради това е сред целевата група на закона.

Големи банки

По-големите банки са първите, които ще създадат ЖСК и ще предоставят такива услуги на гражданите. Предимствата са следните. Първо, те трябва да плащат по-нисък лихвен процент по привлечените под формата на спестявания средства. Те събират и държавната субсидия всяка година от бюджета от името на спестителите. През времето на натрупване на сумите банките разполагат с тези средства като заплащат фиксиран процент по тях, който е по-нисък от пазарния. Практиката в Чехия показва, че за първите 8 години от въвеждането на ЖСК, те са предоставили евтини заеми на своите вложители в размер на само 7% от общите си депозити. Останалите 93% от набраните суми са били свободно на тяхно разположение за влагане в инвестиции с по-висока доходност. Това генерира много високи приходи за самите ЖСК.

Опитът в другите страни показва, че ЖСК в повечето случаи използват повечето от натрупаните средства за отпускане на ипотечни кредити по пазарни лихвени проценти на своите клиенти, които след това изплащат тези кредити по пазарни цени чрез спестяванията си от същите тези ЖСК (след изтичането на задължителния период на спестяване) и използвайки държавната субсидия.

Друго предимство за ЖСК е, че гражданите, които не дочакват периода на натрупване и изтеглят парите си, никога не получават евтин заем и държавната субсидия, събирана в ЖСК на тяхно име, но през цялото време начисляват ниска лихва по депозитите.

Банките печелят от инвестиране на спестените средства значителни суми. В някои страни дори се налагат и допълнителни, утежняващи условия на клиентите. Например, няколко ЖСК в Унгария обвързват клиентите си с условието да държат средствата си за минимум 5 г. период в тях и така затвърждават пазарните си позиции.

Като обобщение – основната дейност на ЖСК в първите 2 - 4 години от съществуването си (първоначалния период на натрупване) е да предоставят редовни ипотечни заеми по “пазарна” цена на своите клиенти, класифицирайки ги като “авансови заеми”, които не искат да изчакват периода на натрупване. Разбира се, това се прави и в момента от търговските банки в България. Така че няма никакви предимства за участниците в първите години на съществуване.

Изводи

Очакваните резултати ще бъдат в пъти по-малки от вложените от бюджета средства и няма да постигнат заложените в закона цели.

Влиянието на закона върху структурата на собственост в страната ще е незначително и няма да генерира значителни спестявания на гражданите.

Тежестта върху бюджета ще е значителна и ще се увеличава с времето.

Много е вероятно да се наблюдава преминаване на средства от съществуващи банкови депозити в банковата система към ЖСК, което да е с по-голяма сила през първите 1-2 години от тяхното въвеждане, което може да окаже негативно влияние върху по-малките банки в страната. Друг източник на средства може да бъде продажбата на ДЦК (макар делът на физическите лица да е малък при тези покупки). Така преобладаващият източник на средства в ЖСК ще са съществуващи спестявания. С времето новите спестявания ще зависят от спестовната способност на домакинствата.